



## 老年人防範投資欺詐計畫

# 自我保護以免受投資欺詐侵害

# DEPARTMENT OF **CORPORATIONS**

加州  
商務、運輸和房產廳



**公司監管局** 公司監管局是加州的投資與金融管理局，為保護加州的消費者，對從事證券、投資諮詢、消費者金融貸款、房屋貸款和連鎖商的個人和公司頒發執照，並進行規管。監管局通過執法，防止企業和個人從事無證經營或進行欺詐性商業活動。

公司監管局與其他州級機構（包括金融管理局、房產局、保險業監管局、退伍軍人事務局和消費者事務局）、聯邦機構（包括證券交易委員會、聯邦貿易委員會、國防部和司法部）、地方機構（包括成年人保護機關、執法機關、區域和市檢察機關）以及其他機構密切合作。

## 教育與宣傳

公司監管局與其合作夥伴合作，教育加州民衆“做過調查後再投資”，以避免災難性的金融欺詐與陷阱。此外，還實施“投資者教育與金融知識普及計畫”，提供加州民衆必須的知識，先發遏制欺詐行爲。



**老年人防範投資欺詐 (SAIF) 計畫** 警示和教育50歲以上的加州民衆，防範投資欺詐、掠奪性借貸以及如何避免成為受害者。SAIF利用來自全州各地由退休老年人志工計畫(RSVP)及其他非盈利性組織所訓練的耆英志工。如果您有興趣成為志工，請與我們聯繫。



**加州軍人防範掠奪性欺詐 (TAPS) 組織** 警示和教育加州的現役軍人及家屬有關投資欺詐、掠奪性借貸以及如何避免成為受害者。

## 加州公司監管局

免費電話 1-866-ASK-CORP (1-866-275-2677)	文字電傳 1-800-735-2922	網址 <a href="http://www.corp.ca.gov">www.corp.ca.gov</a>
--	------------------------	--

# 常見的金融騙局



老年人是金融陷阱和欺詐的主要目標，因為他們常常都有“養老金”，擁有所有住房，有非常好的信用，而且，老年人被認為不保留，易相信人。與加州公司監管局核查之後，驗證了銷售人員和公司的合法性後再進行投資（參見第11頁）。如果您認為自己被騙，立即致電當地執法機關，並與加州公司監管局聯繫，以確定是否還要進行正式投訴。

## 親和力行銷與親和力欺詐

親和力是指在具有相似宗教信仰、種族背景、語言、年齡、職業、或其他特徵的人們之間產生的相互信任、友誼和同情。不要因為銷售人員表面上與你有相同的背景或興趣，或者在你最喜愛的雜誌上刊登廣告就輕易地相信他們。某些銷售人員甚至是專門被雇來爭取特定目標團體的信任。一旦銷售人員獲得了您的信任，他/她就會向您推銷並不適合您的產品或服務。或者，更糟糕的是，欺詐不實。

親和力欺詐之所以如此危險，原因之一在於其雪球效應。一旦有社團成員或受人尊敬的社區領導投資某種服務或產品，消息傳得很快，越來越多的人會相信該銷售人員，深信其產品或投資合法，值得購買，甚至不顧實際情況並非如此。通常，親和力欺詐的涉及面很廣，導致整個社區遭受重創，而騙子們則牟取暴利（直到被捕之前）。不幸的是，由於羞愧和尷尬，受害人常常沒有向有關主管機關舉報親和力欺詐。

## “誘餌”和“偷梁換柱”騙局

要警惕那些承諾誘人的金融回報或高額利潤。回報率聽起來高得難以令人置信，特別是誘您上門時尤其要警惕。您上門後，銷售人員可能會更換文件，或者勸您進行不同的投資 - 這樣的變很可能不適合您，和/或者銷售人員可獲得更高的傭金。類似的“誘餌”和“偷梁換柱”技倆也可能出現在房地產借貸、個人貸款或其他金融協定中。

## 虛假資格

某些銷售人員試圖樹立這樣的印象：他們在老年人服務和產品方面受過特殊的教育或具有專長。如果資格證書中包含“老年人”或“年長者”這樣的字眼，同時還出現“認證”或“註冊”等字樣，則要謹慎。例如，“RES”（代表“註冊老年人專家”）只不過是一個商業噱頭。務必請銷售人員填寫“投資前核查表”（參見第11頁）。

## 定期存單加紅利

一些公司為引誘投資者，允諾定期存單能獲得令人心動的高投資回報，包括紅利，然後勸說投資者購買另一種不同的產品。要警惕 — 這是一種經典的“誘餌和偷梁換柱”技倆。

## 慈善騙局

在經歷了一場廣為人知的災難（如颶風）之後，一些人慷慨解囊，希望提供幫助。而這種善心常常被行騙高手所利用。如果您不瞭解的組織進行慈善勸募活動，無論是上門、通過電話、信函或電子郵件勸募，都要提高警惕。如被邀請投資重建債券及任何組織採用高壓行銷策略，要特別警惕。與國稅局聯繫（參見第16頁），驗證慈善機構的合法性。

## 外國信函欺詐

您收到了一封外國政府、外國“官員”或“遺孀”的來信（或電子郵件），請求您幫助將資金轉移到國外（這些信件有時被稱為“耐及利亞詐騙信”）。小心！—這是一個精心設計的騙局，旨在騙取您的現金或個人帳戶資訊。

## “免費”午餐、生前信託和其他研討會

老年人常常被邀請享用免費午餐，並聽取關於保險、房地產及其它投資機會、理財、反向抵押貸款、或遺囑和生前信託等方面的演講。要警惕 — 某些所謂的“專家”，其資格是假冒的。通過研討會進行銷售的銷售員可能試圖向您銷售並不合適的投資產品，或者慇懃您更換現有的投資產品。此外，他們可能不會透露其收費和手續費或其他相關資訊，使人不易精確比較他們的產品和服務。更糟糕的是，某些活動只不過是一個精心設計的騙局，旨在獲得您的個人及財務資訊。

務必讓介紹者填寫“投資前核查表”（參見第11頁），因為加州法律規定，他們以及他們的公司必須獲得適當的執照後，才能銷售/提供特定類型的產品或服務。切勿與不願意或拒絕填寫此表的任何個人或公司進行商業活動。

如果您需要設立或修改遺囑、生前信託或其他財產或稅務文件，務必使這些文件符合加州法律，符合您的需要以及您去世後繼承人的願望。儘管在法律上沒有規定，您可能更希望聘請在遺產規劃方面獲得認證的律師，以確保這些文件滿足您的需要，並符合加州法律。（參見第15頁，加州律師協會清單）

## 家居維修或“壁爐欺詐”

上門提供庭院整修、屋頂維修、煙囪清掃、房屋粉刷和電器更換等，看起來“非常實惠”，但未必一定便宜。維修工程可能有始無終，或者不符法令要求，而您可能要為不必要的或劣質的產品、維修或更換品付費。更糟糕的是，工人們可能會提出，使用的材料或完成的工作量超過了預期，而要求增加費用。務必在工程開始之前查驗執照和企業的合法性，獲得一份經簽字的書面估算表（如果您決定聘請，還需要簽訂合同）。

## 盜用身份或分散注意力行竊

有時，詐騙者假冒水電氣公司、政府或商務代表，進入您的住宅，取走您的現金或個人財產。在准許進入前，務必查驗他們的合法性。偶爾，騙子們可能試圖和您在前門聊天，趁您不注意時，其同夥則闖入您的住宅行竊（這些團夥甚至利用孩子來獲得您的信任）。另外，即使您在庭院工作，也要鎖上門和車庫。

## 人壽保險產品

某些人壽保險產品，如變額年金或遞延年金，都是作為堅實的投資產品來銷售，雖然它們提供給老年人的未來收益值得懷疑，卻收取非常高的保險費。這些產品，通常預先支付銷售人員高額傭金。如尚未到期而取消年金，可能要支付高額的提前解約罰金，這對大多數老年人並不合適。更糟糕的是，一些銷售人員誘導老年人放棄現有的低成本保單而購買成本更高的年金保單，作為金融投資，分析後發現，後一種保單的未來收益更低，但銷售人員卻更有利可圖。

## 聯邦醫療保險欺詐

聯邦醫療保險欺詐分若干種形式。有時，患者為聯邦醫療保險所承保的服務支付了費用。所以，要核驗各項收費（包括已付額）是否應由您支付。不要將醫療卡帶在身上，除非您需要用它看診。除了醫療提供者，切勿將聯邦醫療卡號碼告知任何人。如果醫療提供者向您介紹通常不給付的治療，但他們能讓聯邦醫療保險給付，請避免去這類的醫療機構就醫。

一些子虛烏有的服務常常通過聯邦醫療收取費用。欺詐性收費讓納稅人每年蒙受數百萬美元的損失。務必審查您的《聯邦醫療概要通知單》，確信您接受了列出的所有服務。如果您發現了錯誤，或有疑慮，則向《通知單》上所列的“聯邦醫療管理機構”報告。如果懷疑存在聯邦醫療欺詐，則向美國衛生與公眾服務部報告（參見第15頁）。此外，保護好您的醫療隱私。除了適當的醫療專業人員外，不要讓任何人查看您的醫療記錄或向您推薦醫療服務。

## 房屋貸款欺詐和取消贖回權欺詐

掠奪性房屋借貸涉及到各種各樣的過度做法，通常給借款人的信用記錄造成汙點或不良後果。過度行為包括：強迫消費者簽署無償還能力的貸款協定，勸說消費者沒有審閱就在貸款協定上簽字。欺詐可能還包括：未告知的或過高的利息、各種收費、提前還款罰金、大額尾付金額、各種誘餌和偷梁換柱技倆、多次提出重新貸款、或其他不正當行為。在簽署貸款文件之前，細讀文件上的小字備註，核驗銷售人員和公司的合法性（利用第11頁的“投資前核查表”）。如有疑慮，則向有關發證機關報告。

房屋面臨被銀行收走時，受騙的房主會認為，將契約轉讓給第三方就可以保住房子。因為第三方承諾支付前期費用，並承諾房主有了支付能力後可以買回房屋。這其中可能會發生止贖權欺詐。第三方將房屋再次抵押而獲利，有時，房屋抵押會出現第二次違約。最先的房主將會一無所有。如果您面臨著房屋被收走，與貸款公司協商還款方案。不要將物業簽讓給他人。

## 網路購物和網路第三方託管欺詐

網路購物時務必謹慎。網路欺詐包括電話拍賣、電話委託第三方託管或子虛烏有的商品。不要在網上（或通過電話）發送個人或財務資訊，除非通過安全的站點，並且是您主動聯絡對方。此外，現金支票、借記卡或支票可直接從您的賬戶提取現金。相比之下，信用卡公司為消費者提供了更好的保護。

## 龐氏和金字塔騙局

一家不知名公司的業務貌似真實卻含糊其詞，但提供高額投資回報。這類騙局常常通過教堂、族群或專業團體口耳相傳，常常很隱蔽。方法很簡單：向新的投資者承諾高額回報，並用他們的資金償還先前的投資者。這些騙局無一不會崩盤，給大多數參與者造成經濟損失。

## 彩票抽獎和彩票贏家

您接到電話、電子郵件、或信件（有時還附上一張“支票”），聲稱您剛中了彩票（例如，加拿大彩票），即使您從未買過彩票！您必須寄出一筆資金或現金支票以支付稅費或法律費（或提交銀行資料）後才能領取獎金……。不要回信！合法彩票中獎後，要求先付錢（而非用於購買彩票）後才能領取獎金，這是非法的。

## “愛情詐騙”

一位年輕人與年長者交友。年輕人謊稱真誠關愛年長者，或表現出浪漫情趣，然後，需要現金支付醫療費用或其他開支……。不要落入陷阱！

## 釣魚欺詐

欺詐者撰寫看似真實的電子郵件、文字短信和網頁，表面看來非常真實。但這些欺詐手段試圖引誘未起疑心的人們透露個人或財務資訊（如信用卡資料或密碼）。如果不是您主動聯繫的人，切勿通過電子郵件或電話提供任何個人資訊！如果聯繫人看起來具有合法性，則查驗公司的客服電話號碼並打電話聯繫；不要直接回復電子郵件或使用電子郵件中列出的電話號碼，該號碼可能是假冒的。

## 保單貼現投資欺詐

絕症患者或老年人將壽險的死亡撫恤金以折扣出售兌現。經紀人然後將股份出售給投資者；當被保人死亡後，每股能從死亡撫恤金中獲得一定比例的收益。在促銷時，這些保單常常認為是“有擔保的”，但實際上存在極高的風險。投資者完全依賴經紀公司獲得保單、從死亡撫恤金分利、支付保費、追蹤被保人的狀況和支付投資款。此外，由於準確的死亡日期無法預測，這增加了風險。所有保單在開出後有兩年的反悔期（保險公司可以因各種理由而拒付死亡撫恤金），保單可能是用欺詐手段獲得的，所有保費都已支付，或者保單已被取消。大多數公司沒有繳付保費的良好記錄，或者在到期時支付投資款。其他類似的未來暴利陷阱（如保險結算或彩票中獎）都有類似的高風險。

## 錯誤號碼和股票提示欺詐

有人接到從陌生人打來的“錯撥”電話，陌生人留下了熱門的投資提示。從留下的資訊聽來，撥打電話者沒有意識到他/她正在將資訊留在一台錯誤的應答機上。此外，行騙高手還會發送類似的欺詐性電子郵件或傳真件。如果您購買該股票，股價上漲。然後，行騙高手拋售股票並獲得利益。然後，股價迅速下跌，投資者遭受損失。

# 投資者自我防範

進行明智的投資，最關鍵的一招是：做過

調查後再投資！

## 在投資之前

- 您願意承受多大的風險？記住 — 將投資額度控制您能承受損失的範圍之內！
- 您正在考慮的投資符合您的需要嗎？向自己提出以下類似的問題：我未來的現金需要有哪些？該項投資是否允許我獲得資金以滿足未來的現金需要而不會有太高的罰金？該項投資的稅務情況怎樣？我還有哪些其他的投資方案？我偏愛如何為投資服務付費 — 是支付固定費率，傭金，按交易額付費，按帳戶中資產的百分比付費還是採用混合方式付費？
- 切勿在家中與銷售人單獨會面，不要倉促填寫表單或簽署文件。在您對銷售人員的合法性和您的資訊的安全性有信心之前，不要透露您的財務資訊、社會安全號碼或其他個人資訊。
- 關於這項投資，徵求您的律師、會計師、股票經紀人、財務顧問或其他獲得執照的專業人士的意見，與朋友和家人討論可選的方案。
- 詢問如果您購買銷售人員推薦的其他股票、共同基金、債券、年金或其他投資產品，銷售人員是否從其他源頭獲得報酬。他們透露潛在的利益衝突和獲得傭金的其他來源嗎？他們願意將是否有利益衝突寫成書面材料嗎？

您的投資將進入建議帳戶還是經紀帳戶？因投資帳戶類型的不同，消費者保護和資訊披露的級別也可能不同。

## 須警惕任何要求“立即”採取行動的投資

任何投資產品如採取強迫銷售策略或提出諸如“您必須現在行動”或“明天將太遲”這樣的警告，則必須予以拒絕。寧願仔細審查一項投資產品失去一個投資機會，而不要盲目做出決定以損失錢財。如果銷售人員向您提供產品，而又不給您時間調查，必定另有蹊蹺！

## 不要做“畢恭畢敬的受害者”

欺詐是可以避免的 — 不要因為您有良好的修養而被他人所利用！直接說出您不感興趣並非是無禮之舉，或者，乾脆規定自己不通過電話成交生意。當接到可疑的銷售電話或有可疑的人登門拜訪時，直接拒絕！

## 審查資格

在與之確立金融關係之前，務必弄清楚從您的投資中盈利的人員和企業是否擁有合適的資格。請投資顧問和銷售人員填寫“投資前核查”表（參見第11頁），所以，您可以核查他們的執照、工作經歷、背景和公司情況，以及投資產品本身。

與加州公司監管局聯繫，獲得有關經紀人、投資顧問、金融規劃師、抵押銀行/借貸機構、發薪日貸款人及其公司的資訊。與加州保險業監管局聯繩，獲得有關保險銷售人及其公司和年金的資訊。與加州房產局聯繫，獲得有關房地產經紀人、房屋貸款經紀人和房屋貸款公司的資訊（有關機構資訊，參見第13–16頁）。工作人員也會將您介紹給相關的發證機關。

## 審查資訊和提問

索取和審查書面資料 - 這包括與投資相關的風險、義務和各項成本，以及關於傭金、銷售費、維持或服務費、交易或贖回費及罰金等所有完全披露的資訊。

在簽字前，提出問題，確信瞭解了所有條款和條件。切勿投資您不瞭解的產品。如果有人承諾“為您辦妥一切”，要特別留心。如果銷售人員不願意提供資訊，則很可能他們有所隱瞞。

## 舉報欺詐與濫用

不要因尷尬或害怕而不舉報欺詐或濫用行為。如果您對一項投資有疑問或者認為自己可能是欺詐的受害者，請立即報告這樣的憂慮。保護自己，也幫助保護他人免受欺詐！



### 記住：

- 確認銷售人員和公司獲得了相關的執照和進行了註冊
- 在投資之前獲得有關事實
- 瞭解與投資相關的可能警告
- 參考其他資源
- 瞭解針對老年人的現有騙局



### 投資之前，遵循以下4C原則：

先向我們 [致電](#)

(致電) 諮詢！免費電話

1-866-ASK-CORP (1-866-275-2677)

文字電傳 1-800-735-2922

**考慮** (Consider) 您的所有可選方案

將該項投資與其他產品 **比較** (Compare)

與您信賴的人 **商量** (Consult)

# 保護您的資訊……



如果您的個人資訊被泄露，則要保護好自己：如果您的社會安全號碼、駕照號碼、聯邦醫療卡號或金融帳戶號碼被泄露，則要採取措施保護好自己，以免身份被盜用。

## 如果您的社會安全號碼或聯邦醫療卡或號碼被盜……

如果您懷疑有人將您的社會安全號碼用於工作或其他目的；或者您收到國稅局的通知，說您有未申報的應稅收入，而這些收入並非屬於您；或者您懷疑有人盜用您的醫療卡號碼，則請聯繫美國社會安全管理局（參見第16頁）。

## 如果您的信用卡丟失或被盜……

立即聯繫有關的信用卡提供機構，取消該信用卡。根據法律，您一旦報告了丟失或被盜，對於未經授權的支出，您不再承擔責任。

如果您有理由相信，您是身份盜用的受害者，則請聯絡以下三大信用卡管理局之一，以發出“欺詐警示”，防止其他人以您的名義開設新的信用帳戶。第一次欺詐警示的有效期為90天。該項欺詐警示服務不向您收費。

**Trans Union** ..... 1-800-680-7289

**Experian** ..... 1-888-397-3742

**Equifax** ..... 1-800-525-6285

從以上列出的三個管理局中的任何一個局索取一份您的信用報告。仔細審查：留意您不認識的帳戶（尤其是新帳戶）、可疑的收費或您從未居住過的地址。

## 如果您的支票、ATM卡或銀行帳號資料丟失或被盜……

立即通知金融機構（銀行、信用卡聯盟等）停止付款，請銀行通知其使用的支票核驗公司。並用書面信函確認（寄出掛號信，索要回執）。根據具體情況，銀行可能建議您更改密碼，以便銀行監控帳戶和發現可能的欺詐，或建議您關閉帳戶。必要時，用新密碼開設一個新的帳戶。（切勿使用您母親的婚前名字、出生日期、電話號碼、相連的數位或您的社會安全號碼的最後四位元數位作為密碼！）

聯繫主要的支票核驗公司（免費電話）：

**TeleCheck** ..... 1-800-710-9898

**Certegy, Inc.** ..... 1-800-437-5120

聯繫**SCAN**，看是否有人以您的名義或帳戶使用了空頭支票：

**SCAN** ..... 1-800-262-7771

## 如果您的駕照或DMV頒發的身份證丟失或被盜……

立即親自前往當地的汽車管理部 (DMV) 辦事處，申請一張代用的駕照/身份證。然後，請求 DMV 對您的駕照號碼發出欺詐警示。

聯繫 DMV 的反欺詐免費熱線 .... 1-866-658-5758

電子郵件 ..... [DLFraud@dmv.ca.gov](mailto:DLFraud@dmv.ca.gov)

如果有人使用您的駕照/身份證作為他們的身份，聯繫您當地的DMV辦事處預約時間。您需要證明您的身份。所以，帶上護照、公民身分或歸化證明或附有照片的美國軍人身份證等有效證件。此外，還要帶上警方報告、帳單和證明您身份被盜的其他證據。如果您符合DMV的身份盜用規定，DMV 將頒發新的駕照/身份證號碼給您。

## 如果您認為身份盜用者更改了您的地址以盜取您的郵件……

通知最近的美國郵政稽查員（列於電話簿白頁“美國政府”一欄之下）或訪問

[www.usps.com/websites/depart/inspect](http://www.usps.com/websites/depart/inspect) 網站

## 如果您懷疑聯邦醫療保險欺詐……

聯絡美國衛生與公眾服務部反欺詐熱線.....

1-800-447-8477 舉報醫療欺詐、浪費或濫用情況。

## 如果您的身份被盜用……

根據加州法律，您可以向當地警察局報告身份盜用。盡可能提供充足的有關盜用資訊，包括您的信用報告和有關身份盜用的其他資料之副本（去除其他資訊，如與身份盜用無關的合法購物）。請警察局提供一份警方報告，務必獲得一份副本，因為您需要將副本提供給信貸機構和信用局。提供警方您所收集到的新證據，以便在警方報告中增加這些新內容。請注意，處理身份盜用案件可能需要較長的時間。

有關更多資訊，參閱身份盜用資源中心編寫的“整理您的身份盜用案件”，該資料可從

[www.idtheftcenter.org/vg106.shtml](http://www.idtheftcenter.org/vg106.shtml) 獲得。

## 有關進一步幫助……

聯絡

加州隱私保護/身份盜用熱線

..... 1-866-785-9663

或者

美國聯邦貿易委員會身份盜用熱線

..... 1-877-438-4338

# 年金購買

年金是一種複雜的金融產品，具有多種多樣的收費、成本和特徵。務必瞭解年金是如何運作的，需要支付哪些費用和開支，以及合同的所有條款和條件。只投資那些您具有支付能力的產品，務必讓投資專案適合您的需要和抗風險能力。購買投資產品時要多家比較。除了年金銷售人員，還要與您信賴的其他人討論這項投資。

- “擔保”的年金屬於欺詐！ 與定期存單(CD)不同，年金不被任何政府機構擔保。年金的安全性只與銷售年金的保險公司的安全性相同。在購買任何年金之前，從[www.insurance.ca.gov](http://www.insurance.ca.gov) 網站審查該公司的財務實力。
- “解約罰金”是指到期以前提前支取而收的費用。解約罰金是多少和解約期為多長？（五年、十年甚至二十年也很平常。你能如此長時間不去提取那筆資金嗎？）
- 留心“先期”或“引誘”利率（通常在一年或更短的時間內較好）— 這些利率可能在第一年要比以後的年份高得多。
- 因年金種類不同，“風險程度”也不同。是固定或可變年金、還是指數年金？瞭解您購買年金的風險—例如，某些年金與股市掛鉤，具有很高的風險。
- 年金的傭金可能很高，以至於代理人希望向您銷售某種特定的產品，即使它不是您的最佳投資。瞭解代理人的傭金金額。如代理人不願意回答此問題，則要警惕！
- 兌現一種年金以購買另一種年金，可能並不符合您的最大利益。您可能放棄原有年金的收益，而替代年金並不具有這樣的收益。務必讓收益超過所有的成本，而且銷售人員不是主要的受益者。

- 請注意，某些（但並非所有）年金提供死亡撫恤金。對死亡撫恤金進行比較。務必弄清楚，在您去世後保險金的處理方式。
- 切勿獨自在家會見銷售人員，不要倉促填寫表單或簽署文件。切勿購買年金以試圖獲得加州醫保資格。
- 加州法律提供了您30天的“免費嘗試期”，所以，您可以與您相信的朋友，親戚或專業人士一道審查年金或壽險的購買。如果您決定不適合，則退還合同！
- 在購買年金之前需要問的其他問題：這符合我的需要嗎？我在將來需要哪些流動資產（現金）？稅務情況怎樣？

## 如審查代理人和保險公司的狀況……

聯繫加州保險業監管局消費者熱線 .....

1-(800)-927-HELP  
(1-800-927-4357)

# 反向抵押



反向抵押讓老年人（62歲及以上）將他們的房屋淨值轉變為免稅的現金，同時仍保留對房屋的所有權。與“常規”抵押貸款不同的是，反向抵押向借款人一次性或定期地提供資金，這些資金常常在老年人在生期間不需要償還。

反向抵押貸款可能對以下老年人適用：

- 需要金錢維持生計的，
- 需要無限期地住在他們的房屋裏，但是
- 除了房屋資產外沒有其他資產，
- 不需要考慮將房屋留給孩子或其他繼承人。

然而，反向抵押貸款代價很高，與其他類型的抵押貸款相比，費用和成本更高。根據某些政府計畫，反向抵押貸款獲得的資金可能被視為“收入”，使得老年人沒有資格再獲得其他福利。

有時，反向抵押貸款在強迫推銷中進行，這種推銷強調有利一面，而掩蓋或避開對成本、收費和細節的討論。不要通過反向抵押貸款來為其他投資融資。在最壞的情況下，銷售人員提供反向抵押貸款，要老年人投資並不合適甚至帶欺詐性的專案。對使用強迫伎倆的銷售人員尤其要警惕，銷售人員推薦反向抵押貸款，將其說成是一個“萬能”的解決方案，或者建議您不要先去考慮其他方案而簽署反向抵押貸款。FHA（房屋價值轉換抵押貸款）和國民抵押貸款協會（房屋保有人）提供反向抵押貸款計劃，其他借貸機構也可能提供其他的反向抵押貸款方案。

在簽署反向抵押貸款之前，確信該貸款適合您。務必清楚地瞭解合同的條款和成本。瞭解償還金額、利息和收費是如何計算的。調查其他的投資方案。致電加州公司監管局，核驗銷售人員和公司是否擁有適當的執照。聯絡您所在的當地老年人機構（撥打免費電話 1-800-677-1116 查詢該機構），瞭解提供退稅的老年人計劃，用於能源費、住房和家務維護、財產稅和/或醫療費援助。

註： 2007年元月1日生效的一部最新加州法律，禁止借貸機構將購買年金作為獲得反向抵押貸款的條件，強制要求在最終接受貸款之前由住房諮詢機構提供諮詢服務，要求將貸款協定翻譯成申請人的第一語言。

# 投資前核查表

在投資之前，讓提供產品或服務的人員 填寫和 簽署 此表並交回您保管。聯繫 相應的發證機關（有關機構聯絡資訊，見反面），確認銷售人員和公司都 擁有執照並被授權銷售/提供該具體類型的產品。保存 已填好的表格備用。

## 銷售商/代理機構和公司資訊 （請用正楷清楚填寫）

銷售商/代理機構名稱 \_\_\_\_\_

公司/企業名稱 \_\_\_\_\_

公司/企業地址 \_\_\_\_\_

電話號碼 \_\_\_\_\_ 電子郵件 \_\_\_\_\_

### ✓ 我提供以下產品和/或服務 （請選擇所有適合的項）

- |                                |                                       |                                     |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 投資    | <input type="checkbox"/> 證券           | <input type="checkbox"/> 共同基金       | <input type="checkbox"/> 個人退休帳戶 (IRA) |
|                                | <input type="checkbox"/> 私募融資         | <input type="checkbox"/> 石油和天然氣/礦產品 | <input type="checkbox"/> 其他 _____     |
| <input type="checkbox"/> 理財    | <input type="checkbox"/> 投資諮詢         | <input type="checkbox"/> 財務規劃       | <input type="checkbox"/> 財富創造         |
| <input type="checkbox"/> 保險    | <input type="checkbox"/> 壽險           | <input type="checkbox"/> 年金         | <input type="checkbox"/> 保單貼現         |
|                                | <input type="checkbox"/> 其他 _____     |                                     |                                       |
| <input type="checkbox"/> 房地產   | <input type="checkbox"/> 重新貸款         | <input type="checkbox"/> 反向抵押貸款     | <input type="checkbox"/> 房屋淨值貸款       |
|                                | <input type="checkbox"/> 投資（請註明）_____ |                                     |                                       |
| <input type="checkbox"/> 法律服務  | <input type="checkbox"/> 遺囑           | <input type="checkbox"/> 生前信託       | <input type="checkbox"/> 財產計劃         |
|                                | <input type="checkbox"/> 其他 _____     |                                     |                                       |
| <input type="checkbox"/> 會計    | <input type="checkbox"/> 報稅服務         | <input type="checkbox"/> 其他 _____   |                                       |
| <input type="checkbox"/> 承包商服務 | <input type="checkbox"/> 住宅維修         | <input type="checkbox"/> 改造         | <input type="checkbox"/> 其他 _____     |

### ✓ 我目前擁有以下機構頒發的執照

- 加州公司監管局
- 加州公司監管局
- 加州保險業監管局
- 加州房產局
- 加州律師協會
- 加州會計管理委員會
- 加州承包商執照管理委員會
- 其他

CRD#: \_\_\_\_\_

IARD/CRD#: \_\_\_\_\_

執照號#: \_\_\_\_\_

DRE執照號#: \_\_\_\_\_

State Bar#: \_\_\_\_\_

CPA執照號#: \_\_\_\_\_

執照號#: \_\_\_\_\_

執照號#: \_\_\_\_\_

### ✓ 我保證，我為了與您達成業務交易而所做的這些陳述真實有效。

簽名 \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_



## 在投資或獲得諮詢之前

讓提供產品/服務的人員填寫和簽署此表並交回給您保管。



## 核驗

銷售人員/顧問及其公司都擁有執照，被授權銷售/提供該類產品。注意保存已填寫好的此表以備用。



## 聯絡

以下相關的加州發證機關（或致電加州公司監管局，由其推薦其他部門或機構。）

加州公司監管局	免費電話 文字電傳 網址	1-866-ASK-CORP (1-866-275-2677) 1-800-735-2922 <a href="http://www.corp.ca.gov">www.corp.ca.gov</a>
加州保險業監管局	免費電話 網址	1-800-927-HELP (1-800-927-4357) <a href="http://www.insurance.ca.gov">www.insurance.ca.gov</a>
加州房產局	弗雷斯諾 洛杉磯 奧克蘭 聖地牙哥 網址	(559) 445-5009 (213) 620-2072 (510) 622-2552 (619) 525-4192 <a href="http://www.dre.ca.gov">www.dre.ca.gov</a>
加州律師協會	加州律師協會 執照核驗與投訴免費電話 老年人資訊熱線免費電話 網址	1-800-843-9053 1-888-460-7364 <a href="http://www.calbar.ca.gov">www.calbar.ca.gov</a>
加州會計管理委員會	沙加緬度 網址	(916) 263-3680 <a href="http://www.dca.ca.gov/cba">www.dca.ca.gov/cba</a>
加州承包商發證管理委員會	免費電話 網址	1-800-321-2752 <a href="http://www.csib.ca.gov">www.csib.ca.gov</a>

# 資源指南

機構	職責	聯絡資訊
(APS) 成年人保護服務局 (APS)	向老年人和受贍養的成年人提供援助，對身體、情感和/或財務虐待的舉報進行調查。	欲查詢您所在縣的APS，請查看電話號碼簿白頁中“縣政府”一欄中所列的條目。
加州會計管理委員會	發證和規管： • 註冊會計師 • 會計師 • 會計事務所	(916) 263-3680 <a href="http://www.dca.ca.gov/cba">www.dca.ca.gov/cba</a>
加州消費者事務局	發證和規管：包括醫生、牙科醫生、承包商、葬禮與墓園提供者、汽車修理師和修理店，及皮膚美容師等各種職業。	免費電話 1-800-952-5210 <a href="http://www.dca.ca.gov">www.dca.ca.gov</a> 保護/身份盜用 免費電話 1-866-785-9663 <a href="http://www.privacy.ca.gov">www.privacy.ca.gov</a> 墓園與葬禮局 (916) 574-7870
加州公司監管局	發證和規管；經紀人-交易商、投資顧問，證券、連鎖店和場外交易商品；獨立的第三方託管代理人；消費者和商業金融借貸機構、抵押貸款銀行和支票發行商。	SAIF (老年人防範投資欺詐計畫); TAPS (軍人反掠奪性欺詐組織) 計畫；及公衆質詢 免費電話 1-866-ASK-CORP (1-866-275-2677) 文字電傳 1-800-735-2922 <a href="http://www.corp.ca.gov">www.corp.ca.gov</a>
加州衛生服務局	發證和規管：各種公共衛生和醫療保健服務，包括加州醫療保險 (Medi-Cal)，養老院和長期護理。	加州醫療保險欺詐 免費電話 1-800-822-6222 <a href="http://www.stopmedi-calfraud.dhs.ca.gov">www.stopmedi-calfraud.dhs.ca.gov</a> 養老院投訴 免費電話 1-800-236-9747 長期護理合作夥伴計畫 免費電話 1-800-227-3445 <a href="http://www.dhs.ca.gov">www.dhs.ca.gov</a>
加州保險業監管局	發證和管理：保險代理人和經紀人，保險公司金融概況，保單貼現和年金。	免費電話 1-800-927-HELP (1-800-927-4357) <a href="http://www.insurance.ca.gov">www.insurance.ca.gov</a>

## 機構

加州司法局-檢察長辦公室

## 職責

監管慈善機構和商業籌資機構，醫療欺詐，彩票、郵件欺詐和身份盜用。

## 聯絡資訊

免費電話 1-800-952-5225

[www.caag.state.ca.us](http://www.caag.state.ca.us)

身份盜用受害者

免費電話 1-888-880-0240

加州房產局 (DRE)

發證和管理：房地產經紀人、房地產銷售員、和房地產抵押貸款借貸人/經紀人的活動。

(559) 445-5009 弗雷斯諾  
(213) 620-2072 洛杉磯  
(510) 622-2552 奧克蘭  
(619) 525-4192 聖地牙哥  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

加州社會服務局

提供社會服務資訊，包括現金援助、食品、交通、住房、保健、住宅維修、托兒、寄養、領養、賑災服務、避難服務和居家護理。

老年人虐待投訴  
免費電話 1-800-722-0432  
[www.dss.cahwnet.gov](http://www.dss.cahwnet.gov)

加州退伍軍人事務局

提供加州退伍軍人福利和服務，包括提供福利給受贍養人和死者家屬。

免費電話 1-800-952-5626  
[www.cdva.ca.gov](http://www.cdva.ca.gov)

加州醫療委員會

處理關於醫生的質詢或投訴。

免費電話 1-800-633-2322  
[www.medbd.ca.gov](http://www.medbd.ca.gov)

加州承包商發證管理委員會

發證和管理：43種類別的承包商和家庭裝修服務。

免費電話 1-800-321-2752  
[www.cslb.ca.gov](http://www.cslb.ca.gov)

消費者信用報告-“除名”

將您的姓名從信貸人和保險公司使用的清單中除去，以免您受到信貸和保險服務銷售的打擾。

免費電話 1-888-567-8688  
文本電話 1-877-730-4105  
[www.optoutprescreen.org](http://www.optoutprescreen.org)

老年人金融保護網 (EFPN)

由金融機構、執法部門和社會服務機構組成的聯盟，致力於預防老年人和受贍養成年人受到金融欺詐。

舊金山，加州 (415) 897-9555  
[www.bewiseonline.org](http://www.bewiseonline.org)

老年人護理查找服務

在全國範圍內向老年人及其家人和護理提供者提供援助，並將他們推薦給當地的機構。

免費電話 1-800-677-1116  
[www.eldercare.gov](http://www.eldercare.gov)

機構	職責	聯絡資訊
聯邦醫療保險	有關詳情，參見下列美國衛生與公衆服務部說明。	聯邦醫療保險資訊熱線 免費電話 1-800-633-4227
全國證券交易商協會 (NASD)	發證和管理：從事證券交易的個人和企業；建立規則，進行審計。另外，規管股本、債券、證券、期貨和期權。	免費電話 1-800-289-9999 <a href="http://www.nasdr.com">www.nasdr.com</a>
全國老人防虐中心 (NCEA)	針對危害老年人的犯罪活動（包括金融剝削），就有關服務和資訊提供資訊和鏈結。	(202) 898-2586 <a href="http://www.elderabusecenter.org">www.elderabusecenter.org</a>
全國犯罪受害人中心為	所有犯罪的受害者提供全國性倡導。提供資訊手冊和可用的熱線號碼。	免費電話 1-800-394-2255 <a href="http://www.ncvc.org">www.ncvc.org</a>
全國信用諮詢服務基金會	解決信用問題和向信貸人提供援助。	免費電話 1-800-388-2227 <a href="http://www.nfcc.org">www.nfcc.org</a>
電話報案 - 加拿大反欺詐電話中心	舉報加拿大彩票欺詐、身份盜用和電話銷售犯罪。安大略警察局將電話內容轉發至執法機構。	免費電話 1-888-495-8501 <a href="http://www.phonebusters.com">www.phonebusters.com</a>
隱私權資訊交流中心	提供有關私權問題和身份盜用方面的資訊。	(619) 298-3396 <a href="http://www.privacyrights.org">www.privacyrights.org</a>
老年人法律熱線	就任何法律問題（通過電話和網路）提供老年人（60歲以上）快速和精確的服務，和進行服務推薦。	法律援助 免費電話 1-800-222-1753 其他（非法律事務） (916) 551-2145 <a href="http://www.seniorlegalhotline.org">www.seniorlegalhotline.org</a>
加州律師協會	提供資訊服務以便為您找到律師，對律師進行投訴，針對律師的不良行為索賠，推薦律師訂立簡單遺囑。	執照核驗和投訴 免費電話 1-800-843-9053 老年人資訊熱線 免費電話 1-888-460-7364 <a href="http://www.calbar.ca.gov">www.calbar.ca.gov</a>
美國衛生與公衆服務部	舉報欺詐、浪費或權利濫用，包括聯邦醫療保險、子女撫養費和食物券，以及關於員工和承包商的投訴。提供您所在地區醫保計畫的有關聯邦醫療保險和最新資訊。	反欺詐熱線 免費電話 1-800-447-8477 <a href="http://www.oig.hhs.gov">www.oig.hhs.gov</a> 聯邦醫療保險資訊熱線 免費電話 1-800-633-4227 <a href="http://www.medicare.gov">www.medicare.gov</a>

機構	職責	聯絡資訊
美國退伍軍人事務部	提供美國退伍軍人，包括其受贍養人和死者家人，福利和服務。	退伍軍人福利 免費電話 1-800-827-1000 文本電話 1-800-829-4833 <a href="http://www.va.gov">www.va.gov</a>
美國聯邦貿易委員會 (FTC)	消費者保護：過度借貸、誠實借貸、信用卡、身份盜用、連鎖店、企業、電話銷售、葬禮和墓園。	免費電話 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357) <a href="http://www.ftc.gov">www.ftc.gov</a>
身份盜用熱線	提供資訊，幫助確立身份盜用受害者的身份，解決財務和其他問題，進行投訴。	免費電話 1-877-438-4338 <a href="http://www.consumer.gov/idtheft">www.consumer.gov/idtheft</a>
“請勿打擾”登記	登記電話號碼，減少電話銷售的打擾。	免費電話 1-888-382-1222 文字電傳 1-866-290-4236 <a href="http://www.donotcall.gov">www.donotcall.gov</a> <a href="mailto:spam@uce.gov">spam@uce.gov</a>
反垃圾郵件	報告垃圾郵件	
美國國稅局 (IRS)	提供有關合法慈善活動、稅務欺詐騙局、欺詐性聯邦報稅資訊及其他資訊。	慈善資訊熱線 免費電話 1-877-829-5500 稅務欺詐舉報熱線 免費電話 1-800-829-0433 <a href="http://www.irs.gov">www.irs.gov</a>
美國郵政局 (USPS) 總稽查員	調查涉及美國郵件的身份盜用：如果郵件被盜，您的郵寄地址被欺詐性地更改，或美國郵件被用於身份盜用騙局。	免費電話 1-800-654-8896 <a href="http://www.usps.gov">www.usps.gov</a>
美國證券交易委員會 (SEC)	管理：全國的證券交易所（如 NYSE 和 NASDAQ），投資公司（如共同基金），投資顧問（管理著 2500 萬美元以上的客戶資產）。	免費電話 1-800-732-0330 <a href="http://www.sec.gov">www.sec.gov</a>
美國社會安全管理局	對所有美國人提供經濟保護、社會安全資訊以及與社會安全有關的防欺詐措施。	收益/福利狀況資訊 免費電話 1-800-772-1213 文本電話 1-800-325-0778 舉報社會安全欺詐 免費電話 1-800-269-0271 <a href="http://www.ssa.gov">www.ssa.gov</a>

筆記: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



請聯繫加州公司監管局，以索取多份手冊、索取用於投訴的“投資前核查表”、瞭解成為SAIF志願者的有關資訊、或安排演講人演講。

加州公司監管局

免費電話 1-866-ASK-CORP  
(1-866-275-2677)

文字電傳 1-800-735-2922  
網站 [www.corp.ca.gov](http://www.corp.ca.gov)

DEPARTMENT OF  
**CORPORATIONS**

加州  
商務、運輸和房產廳